

2022-04-26

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd  
Tisdagen den 26 april 2022, 14.30 - 16.30

Beslutande Britt-Louise Berndtsson  
Inge Strandberg  
Nicklas Johansson  
Lennart Karlsson

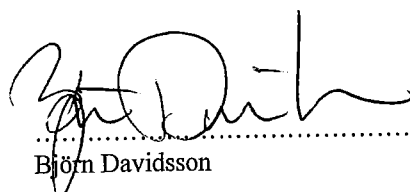
Övriga närvarande Victoria Magnesson  
Björn Davidsson

Justerare Nicklas Johansson

Justeringens plats och tid Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd, 2022-05-02

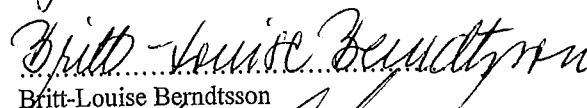
Under-  
Skrifter

Sekreterare

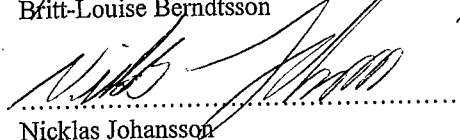
  
Björn Davidsson

Paragrafer § 21-27

Ordförande

  
Britt-Louise Berndtsson

Justerande

  
Nicklas Johansson

**ANSLAG/BEVIS** Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Tingsrydsbostäder AB

Sammanträdesdatum 2022-04-26

Datum då  
anslaget sätts upp

Datum då  
anslaget tas ned

Förvaringsplats  
för protokollet

Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd

Underskrift

.....

Utdragsbestyrkande

2022-04-26

§ 21

**Intern kontrollplan****Styrelsen beslutar**

1. Anta intern kontrollplan.

**Beskrivning av ärendet**

Styrelsen diskuterar intern kontrollplan för Tingsrydsbostäder AB 2022 (bil. 1).

---

JLB

M



Utdragsbestyrkande

2022-04-26

§ 22

**Affärsplan 2023-2026****Styrelsen beslutar**

1. Anta affärsplan 2023-2026 för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända affärsplan 2023-2026 för Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.
3. Ansöka om borgensram på 64 miljoner kr enligt affärsplan 2023-2026.
4. Översända ansökan om borgensram till Tingsryds Kommunföretag AB.

**Beskrivning av ärendet**

VD Victoria Magnusson redogör för affärsplan 2023-2026 för Tingsrydsbostäder AB (bil. 2)

**Beslutsunderlag**

Affärsplan 2023-2026 för Tingsrydsbostäder AB.

---

Utdragsbestyrkande

BLB

N



2022-04-26

§ 23

**Diskussion inför ägardialog**

Styrelsen diskuterar inför ägardialog med Tikab på torsdagen den 28/4.

---

BLB

D



Utdragsbestyrkande

2022-04-26

§ 24

**Anmälningar och information****Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2022-04-13, 12 outhyrda lägenheter (bil. 3)
- Lokal och förrådsstatistik 2022-04-13, 5 lediga lokaler och 15 lediga förråd (bil. 4)
- Garagestatistik 2022-04-13, 1 lediga garage (bil. 5)

Utdragsbestyrkande

BLB



2022-04-26

§ 25

**Information om projekt****Styrelsen beslutar:**


1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

VD Victoria Magnesson informerar om pågående projekt. Takbyte planeras på Lindgården under 2023.

---

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-04-26

§ 26

**Personalinformation****Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

VD Victoria Magnusson informerar om att fastighetsskötare till ishallen har anställts. Rekrytering av en VVS-ingenjör/projektledare pågår.

---

BLB

N



Utdragsbestyrkande

2022-04-26

§ 27

**Övrigt****Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

- Kontrakt gällande köket på Lindegården diskuterades.

BLB

M

D

Utdragsbestyrkande

Tabell 2

Sammanställning risk- och väsentlighetsbedömning för Tingsrydsbostäder				År 2022	
Kontroll- område	Riskbild för rutin/arbetsmoment	Risk- och väsentlighets- analys		Bedömningsgrunder för prioritering	Till hand- lingsplan ja / nej
		S/K	ROV		
<b>Förslag kontrollmål</b>					
	Nyckelhantering mm In och utflyttning	2/3,5	10,5	Förslag: Kontrollera rutiner i samband med in och utflyttning. Kontroller om alla nycklar kvitteras och alla papper är påskrivna och utskickade i samband med inflyttning.	
	Krigs/krisberedskap	3/4	12	Förslag: Kontroller om rutiner finns för att hantera uppkomna kriser. Kontrollera beredskapen, finns material, utrymme och organisation.	
	IT-säkerhet	4/3	12	Förslag: Kontrollera rutiner och kunskap om rutinerna i verksamheten gällande IT-säkerhet. Kontroller om eventuella uppenbara risker finns.	
	Efterlevnad LOU/ramavtal	3/3,5	10,5	Förslag: Kontrollera att LOU följs och att dokumentation på upphandlingar finns. Kontrollera att nödvändiga rutiner och policyer finns. Kontroller om policy och rutiner är kända i organisationen.	
	Ekonomiska oegentligheter	3/4	12	Förslag: Kontrollera rutiner och kunskap om rutinerna i verksamheten gällande ekonomiska oegentligheter. Kontroller om eventuella uppenbara risker finns.	

BIL. 1

3LB

10 10

# AFFÄRSPLAN FÖR TINGSRYDSBOSTÄDER AB

**2023-2026**

## ÄGARNA

Tingsrydsbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med målsättning att skapa goda förutsättningar för ett växande samhälle. Bolaget är ett viktigt verktyg för kommunen att bidra till attraktiva livs- och boendemiljöer.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tingsryds Kommunföretag AB (TIKAB), som är moderbolag i koncernen.

Tingsrydsbostäder AB har som ändamål att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden i kommunen genom att förvalta den befintliga fastighetsportföljen, men också genom att utveckla fastigheterna.

Huvuddelen av bolagets verksamhet består i att förvalta de av Tingsryds kommun ägda fastigheter i form av skolor, förskolor, äldreboenden och ishall m.m via ett förvaltningsavtal. Förvaltningsavtalet är det största och mest dominerande uppdraget för AB.

Tingsryds kommun har genom kommunfullmäktige antagit ett särskilt ägardirektiv för Tingsrydsbostäder AB 2020-11-19 där bolagets uppdrag utifrån fastställda övergripande mål framgår.

Kommunfullmäktige i Tingsryds kommun har i "Ägarpolicy för Tingsryds kommun" fastställt policies och strategier som gäller för kommunens bolag. Bland annat regleras samverkan inom kommunkoncernen och ansvarsfördelningen mellan kommunfullmäktige, kommunstyrelse, lekmanarevisorer, bolagets revisorer samt styrelse och verkställande direktör.

I bolagets särskilda ägardirektiv regleras den långsiktiga avkastningen och soliditeten. Direktavkastningen ska för närvarande vara lägst 4 % och långsiktig soliditet minst 15 % beräknat på Tingsrydsbostäders totala kapital. Dessa förutsättningar utgör basen för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering.

## MARKNAD OCH OMVÄRLD

Tingsryds kommun har de senaste åren haft en ökande efterfrågan på bostäder vilket har avspeglats sig på antalet lediga lägenheter hos Tingsrydsbostäder AB. Under den korta tid som bolaget har verkat på hyresmarknaden, är det svårt att påvisa några stora förändringar i den egna förvaltningen. Bolaget har bostäder enbart i centralorten och med centrala lägen där det alltid har varit en hög efterfrågan. Vakanserna för Tingsrydsbostäder har varit i stort sett lika med noll, uppsagda lägenheter har omedelbart hyrts ut till ny hyresgäst.

Tingsrydsbostäder med systerföretaget Stiftelsen Tingsrydsbostäder har en dominerande ställning som ägare av bostadsfastigheter, både i kommunen och i centralorten Tingsryd. Övriga bostadsföretag i kommunen har varit och är mycket försiktiga i sina investeringar men har ändå tillfört bostadsbeståndet ett antal lägenheter utöver det Tingsrydsbostäder har producerat. Höga byggkostnader och svårighet att få lönsamhet i nybyggnadsprojekten är sannolikt den enskilt största anledningen till den låga investeringstakten.

Bolaget medverkar nu aktivt till att det planläggs mark i centralorten som är möjlig att exploatera, samtidigt håller Tingsrydsbostäder utkik efter andra potentiella fastigheter som med lätthet kan omvandlas till lägenheter liknade "Lindegårdsprojektet". Tingsryds kommun har bidragit till att skapa förutsättning för bostadsbolagets fortsatta utveckling genom en utökning av bolagets aktiekapital med 20 mkr under 2016.

## KUNDERNA

Tingsrydsbostäder har i huvudsak tre olika kundkategorier, bostadshyresgäster, lokalhyresgäster och uppdrag inom fastighetsförvaltning.

Antalet hyreslägenheter i den egna fastighetsportföljen är i nuläget inte så stort, totalt ca 83 stycken. Det är en målsättning att kunna hjälpa Kommunen med de fastigheter som Kommunen inte längre anser passande för deras verksamhet och som är lämpliga för Tingsrydsbostäder att ställa om till lägenheter att via övertag fastighetsutveckla vidare.

Lokalhyresgäster svarar för en betydande del av hyresintäkterna. Fastigheterna Örjan 19 som till stor del består av kommersiella lokaler och Nestorn 2 med förskola i kommunal regi och utbildningsverksamhet med AMB som hyresgäst är några av våra större hyresgäster i bolaget. Förvaltningsuppdraget står för ca 60 % av omsättningen för närvarande.

## EKONOMI

Tingsrydsbostäders ekonomiska resultat och soliditet har succesivt förbättrats sedan starten årsskiftet 2011/2012. En bidragande faktor är naturligtvis det ökade aktiekapitalet som tillfördes under 2016. Samtidigt har omsättningen förbättrats genom ett ökat antal hyresavtal.

- Den höga soliditetsnivån på 33,1 % 2021 beror på tillskott av aktiekapital tidigare år.
- Flyttningsfrekvens för närvarande på 17,0 % 2021
- Sjukfrånvaro 5,0 % 2021
- Ökade intäkter från 19 mkr 2016 till ca 27 mkr 2021

## MÅL OCH STRATEGIER

- Långsiktigt soliditetsmål 15 %
- En låg flyttningsfrekvens mellan 5 – 10 %
- Samtliga lägenheter i bolagets bestånd är fiberanslutna 2020
- Utveckla förvaltningsavtalet tillsammans med Tingsryds kommun
- Bibehålla en låg sjukfrånvaro för anställd personal i bolaget
- Bibehålla en god fysisk och psykisk arbetsmiljö

**4-ÅRSPLAN**

	2022	2023	2024	2025	2026
Nyproduktion, antal	0	0	0	0	0
Försäljning, antal	0	0	0	0	0
Omsättning, mkr	27,1	27,4	27,7	28,0	28,3
Resultat före skatt, mkr	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Direktavkastning, %	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
Investeringar, mkr	2	5	5	5	5
Egenfinansiering investering, %	100	100	100	100	100
Låneskuld, mkr	64	64	64	64	64
Snittränta lån, %	0,4	0,6	0,85	1,20	1,50
Balansomslutning, mkr	108	113	119	125	130
Soliditet, %	33,1	33,5	34,0	34,5	35,0

**Kommentarer till 4-årsplanen**

Det finns i nuläget inga planerade nybyggnationer men beroende på vad som sker framöver så finns möjliga lägenhetsbyggnationer som är förberedda och som kan sättas igång vid behov.

Omsättning, direktavkastning och låneskuld bedöms oförändrade. Snitträntan beräknas öka.

Eftersom det i nuläget inte ligger några planerade nybyggnationer på gång och det som vi utfört har avslutats så ligger det inga stora investeringar bedömda. De summor som ligger är i princip underhållsinriktade.

Bolagets mest närliggande mål är att fortsätta arbeta på att höja bolagets soliditet och ekonomiska förmåga för att på sikt bli ett ännu mer ekonomiskt stabilt företag.

# LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter	≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar		
							2022-04-13	i %	2022-03-14	2022-04-30	2022-05-31		2022-06-30	
TINGSRYD lediga bostadskö	100	511	4	11	121	277	98	1	0%	1	3	5	14	37 Centralt 207 hela Tingsryd 88 byte,
RYD lediga bostadskö	200	186	2	6	56	101	21	7	4%	6	1	2	5	10 centralt, 3 övriga spec omr. 13 hela Ryd 6 byte
URSHULT lediga bostadskö	300	128	0	4	40	58	26	1	1%	1	0	0	3	13 hela Urshult 5 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400	78	0	1	12	40	25	0	0%	0	0	1	0	9 hela Linneryd 0 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500	88	1	2	31	39	15	2	2%	1	1	0	2	15 hela Väckelsång 4 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600	50	0	1	1	0	0	1	2%	1	0	2	1	1 hela Rävemåla 2 byte
ÄLMEBODA lediga Ä bostadskö Ä	675	8	0	0	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	
KONGA lediga bostadskö	700	57	0	1	13	25	18	0	0%	0	2	1	0	
<b>TOTALT</b>		<b>1 106</b>	<b>7</b>	<b>25</b>	<b>293</b>	<b>565</b>	<b>216</b>	<b>12</b>	<b>1,1%</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>25</b>	
<b>Bostadskö</b>								<b>308</b>						
Övrig bostadskö			0	1	1	2	2	6		6				Söker till hela kommunen
<b>Total bostadskö</b>								<b>314</b>		<b>372</b>				
Antal lgh. i %		100%	1%	2%	26%	51%	20%							

BIL 3

DLB

LOKAL O FÖRRÄDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2022-04-13	Lokaler lediga ytor 2022-04-13	i%	Lokaler lediga 2022-03-14	Lokaler lediga ytor 2022-03-14	Uppsagda lokaler 2022-04-30	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2022-04-13	%	Förråd lediga 2022-03-14	Uppsagda förråd 2022-04-30
100 TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	0	0
200 RYD Ytor (kvm) Lediga	9 2 458	2	306	12%	2	458	0	21	7	33%	5	0
300 URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	2	79	22%	2	79	0	15	1	7%	3	1
400 LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	0 0	0	0	0%	0	0	0	12	5	42%	5	0
500 VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	5 808	1	15	2%	1	15	0	1	0	0%	0	0
600 RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	1 143	0	0	0%	0	0	0	6	2	33%	2	1
700 KONGA Ytor (kvm) Lediga	1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
<b>TOTALT ANTAL TOTALT YTOR</b>	<b>40 11 566</b>	<b>5</b>	<b>400</b>	<b>3%</b>	<b>5</b>	<b>552</b>	<b>0</b>	<b>105</b>	<b>15</b>	<b>14%</b>	<b>15</b>	<b>2</b>

BIL. 9

BLB

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garagestatistik				
		Garage lediga 2022-04-13	i%	Garage lediga 2022-03-14	Uppsagda garage 2022-04-30	Uppsagda garage 2022-05-31
TINGSRYD lediga	147	1	1%	0	1	2
RYD lediga	28	0	0%	0	0	1
URSHULT lediga	5	0	0%	0	0	0
LINNERYD lediga	15	0	0%	0	0	0
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0%	0	0	1
RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä	17	0	0%	0	0	0
KONGA lediga	11	0	0%	0	0	0
<b>TOTALT</b>	<b>231</b>	<b>1</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

BIL